



COMUNE DI TEOLO

Provincia di Padova



ALLEGATO A)

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 20/03/2014
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 27/06/2024

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità e oggetto

1. Le norme del presente regolamento, in attuazione della previsione recata dall'art. 12, comma 2, della Legge 15/5/1997 n. 127, disciplinano le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Teolo, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908, n° 783 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dal relativo Regolamento di applicazione approvato con R.D. 17.6.1909 n° 454.
2. Con il presente regolamento, il Comune di Teolo intende contemperare le esigenze di semplificazione dei procedimenti finalizzati alle alienazioni del patrimonio immobiliare con la salvaguardia dei principi generali dell'ordinamento; a tal fine sono assicurati adeguati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, nonché efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.

Art. 2 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. Nel caso in cui il Consiglio Comunale abbia già deliberato l'alienazione di beni determinati con gli atti di programmazione finanziaria (Relazione previsionale e programmatica – Bilancio annuale e pluriennale, ovvero Piano delle alienazioni di cui al D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008), spetta alla Giunta Comunale stabilire la relativa tempistica di attuazione, di norma con l'approvazione del Piano degli Obiettivi.
3. I successivi provvedimenti inerenti l'attuazione delle procedure di vendita sono assunti con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico, cui è affidata la gestione del Patrimonio.

Art. 3 - Programmazione

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in L. n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di dismissione.
2. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera I), del D.Lgs. 267/2000, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al bilancio di previsione annuale e triennale e ha la medesima validità.
3. Nel Piano, il prezzo di vendita dei beni da alienare può essere indicato in via provvisoria.
4. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel suddetto Piano, con contestuale variazione del medesimo.

Art. 4 - Beni alienabili

1. Possono essere alienati:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio o che comunque non siano, con riguardo, alla destinazione attuale ed effettiva, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'inserimento degli immobili di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle vendite redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008, ne determina la conseguente classificazione nel patrimonio disponibile.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le alienazioni disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, le cessioni di aree PEEP, PIP, gli immobili di edilizia residenziale pubblica, ecc..
4. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato, della Regione o della Provincia, a qualsiasi titolo concesso, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo, qualora occorrente.

Art. 5 - Responsabile del procedimento

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili, ai sensi della Legge n. 241/90, è il Responsabile del Settore Tecnico, cui è affidata la gestione del patrimonio.

Art. 6 - Identificazione e valutazione del bene.

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa predisposta dal Responsabile del Settore Tecnico, con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche simili, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.

2. Qualora la determinazione del valore dell'immobile presenti particolare complessità o richieda specifiche competenze, in relazione alla natura e qualità del bene stesso, il Responsabile del Settore può conferire, con apposito provvedimento motivato, incarico a professionisti esterni all'ente ovvero a Enti o Società specializzate in materia.

3. La perizia di stima contiene:

a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto dei criteri obiettivi e delle motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, quali:

- epoca di realizzazione quando trattasi di fabbricato;

- stato di conservazione;

- eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;

- estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;

- destinazione urbanistica ovvero destinazione d'uso dello stesso come risultante dai permessi o autorizzazioni edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio;

- laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente, l'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);

b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione;

4. Nella medesima perizia di stima si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

5. Al prezzo come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi delle perizie, ecc..) inerenti la stipula del rogito.

CAPO II

PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Art. 7 - Procedure di vendita

1. Salvo particolari e specifiche disposizioni, l'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.

2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:

a) procedura aperta;

b) trattativa privata.

3. La scelta della procedura è effettuata in relazione al tipo di bene soggetto a cessione secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

4. Nel caso in cui l'alienazione preveda come presupposto fondamentale il mantenimento della destinazione d'uso in essere per l'immobile da alienare o la sua trasformazione ad altra specifica destinazione, nell'ambito del bando di gara dovrà essere precisato che l'alienazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione da effettuarsi contestualmente al rogito notarile di trasferimento dell'immobile.

Art. 8 - Procedura aperta

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura aperta, salve le ipotesi di cui all'art. 13 del presente regolamento;

2. l'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 6;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- j) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

3. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) gli amministratori del Comune di Teolo, ai sensi dell'art.1471 del codice civile, nonché i dipendenti che partecipino a qualsiasi titolo alla procedura di vendita;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 6, comma 2.

4 in casi eccezionali, debitamente motivati, qualora il Consiglio ritenga opportuno destinare il bene che si intende alienare a specifiche finalità di interesse pubblico o di notevole rilevanza sociale, il bando di gara potrà prevedere che l'aggiudicazione avvenga sulla base di criteri che tengano conto, oltre che del prezzo, anche del merito tecnico delle proposte progettuali di destinazione dell'immobile.,

5. L'avviso di gara è pubblicato:

- a) Quando il prezzo a base d'asta sia inferiore a € 200.00,00: per almeno 15 gg. precedenti l'incanto all'Albo online del Comune on line del Comune, salva la facoltà del Responsabile del procedimento di stabilire ulteriori forme di pubblicità, quali la pubblicazione su quotidiani a diffusione locale o la pubblicazione di avvisi sul territorio.
- b) Quando il prezzo a base d'asta raggiunga o superi i 200.000,00 Euro, per almeno 30 gg. precedenti l'incanto all'Albo online del Comune nonchè, in estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Art. 9 - Commissione di gara

1. La Commissione di gara è presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico, ed è composta da due dipendenti o funzionari dell'Ente tra cui, di norma, il Segretario comunale, nominati dal Presidente.

2. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.

3. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determina del Responsabile del Settore Tecnico, unitamente alla aggiudicazione.

Art.10 – Gara deserta

1. Per gara deserta si intende il caso in cui non sia stata presentata alcuna offerta e non invece il caso in cui siano state presentate offerte irregolari o non valide.

2. In caso di gara deserta la Giunta Comunale potrà disporre un nuovo esperimento di gara secondo la medesima procedura di vendita, salva la rideterminazione del prezzo a base d'asta, comunque non inferiore al 90% del prezzo fissato per il primo esperimento.

3. In caso di due esperimenti di gara andati deserti, potrà procedersi alla trattativa privata diretta per un prezzo comunque non inferiore a quello posto a base dell'ultima gara andata deserta.

Art.11 - Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile d'acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre vincolano l'offerente per un periodo di sei mesi successivi a quello di svolgimento della gara, periodo entro il quale dovrà essere stipulato il rogito notarile di trasferimento dell'immobile aggiudicato
2. L'offerta deve essere segreta e dovrà essere contenuta in busta sigillata, o comunque chiusa con modalità idonee a garantirne l'integrità.
3. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro sessanta giorni da quello in cui è stato esperita la gara.
4. L'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che preveda il massimo rialzo rispetto al prezzo del bene determinato con la perizia di stima di cui all'art. 6 indicato nel bando o nella lettera di invito.
5. Non è consentito allo stesso soggetto di presentare più offerte.
6. Non sono ammesse offerte condizionate e/o esposte in modo indeterminato.
7. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

Art. 12 - Offerta per procura

1. Sono ammesse le offerte per procura. La procura generale o speciale, deve essere per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.
3. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Art. 13 - Trattativa privata

1. La trattativa privata può avvenire nelle seguenti ipotesi:
 - a) qualora la procedura aperta mediante asta pubblica precedentemente esperita, ancorché ripetuta, sia risultata deserta, a norma dell'art. 10 del presente regolamento.
 - b) quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che l'Amministrazione comunale ritenga utile acquisire, secondo le disposizioni di cui all'art. 15.
 - c) quando la cessione del bene sia a favore di ente pubblico e sia teso al soddisfacimento di esigenze istituzionali e/o di utilità pubblica.
 - d) in casi eccezionali, debitamente motivati, quando la commerciabilità del bene è, per la sua ubicazione, tipologia e consistenza, necessariamente ristretta ad uno o più soggetti determinati, e che comunque il valore del bene non superi 50.000 €.
 - e) nel caso l'Amministrazione Comunale intenda alienare un relitto stradale interpellando direttamente tutti i confinanti. In tale ipotesi, il Responsabile della struttura cui è affidata la gestione del Patrimonio competente richiederà a tutti i soggetti interessati di formulare la loro migliore offerta.
2. Il prezzo d'acquisto dovrà comunque essere uguale o superiore al prezzo stimato nella perizia di cui all'art.6.

Art.14 - Stipula contratto

1. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro il termine prefissato dall'Amministrazione nell'avviso d'asta. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell'acquirente.
2. La mancata stipulazione del contratto da parte dell'acquirente comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara. E' fatto salvo per l'Amministrazione il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali altri danni.
3. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita, salvo quanto previsto all'art. successivo. Il versamento del deposito avrà

carattere di acconto. La cauzione, per i concorrenti non aggiudicatari, sarà svincolata entro i termini stabiliti dal bando e comunque entro 60 gg.

Art. 15 – Rateizzazione del pagamento

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento secondo le modalità già disciplinate dall'art. 23-ter del regolamento generale delle entrate, dell'autotutela e degli istituti deflattivi. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa.
2. Della eventuale possibilità di rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.

Art.16 - Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, Il Consiglio Comunale, con deliberazione debitamente motivata, può autorizzare la permuta a trattativa privata di beni immobili di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati, sulla base di perizia di stima ai sensi del precedente 6, che ne attesti l'equivalenza di valore.
2. In mancanza di equivalenza di valore dei beni, la permuta degli immobili potrà comportare anche un conguaglio in denaro.

Articolo 16 bis – alienazioni previo inserimento documento programmatico

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, nel valutare una proposta di accordo pubblico privato, o in caso di presentazione di un piano urbanistico attuativo, che prevedano anche un evidente interesse pubblico all'intervento, con miglioramento in termini di aree a standard urbanistici (aree a verde, a parcheggio ad uso pubblico), di impatto ambientale architettonico e paesaggistico, consentendo soluzioni progettuali migliorative rispetto allo stato dei luoghi, l'Ente può procedere all'alienazione diretta di un suo immobile valutandolo con applicazione dei valori indicati nelle tabelle IMU vigenti al momento dell'approvazione dello specifico atto programmatico, sempreché tale previsione sia inserita anche in altri documenti programmatici dell'Ente quali il PAT e/o il PI. Tale possibilità deve essere contenuta nel documento programmatico di modifica e approvazione del progetto come variante al Piano degli Interventi o altro strumento urbanistico conseguente, che verrà approvato dagli Organi Amministrativi del Comune, relativamente alla specifica competenza. Nel caso in cui si verificassero le condizioni sopra citate, il Responsabile del Settore Patrimonio è autorizzato a cedere le aree individuate come aree da cedere, in quanto utili per l'attuazione dell'accordo, in maniera diretta al proponente l'accordo stesso, inserendo, come valore nella transazione, il valore indicato dalle tabelle Imu vigenti al momento del trasferimento della proprietà previa adozione della variante urbanistica derivante dall'approvazione dell'accordo, e per la destinazione antecedente la variazione.

Articolo 16 tris Cessione beni mobili di proprietà comunale.

E' possibile l'alienazione diretta di beni mobili o la loro rottamazione/cessione, (automezzi, autovetture, mobili etc.) a condizione che il valore degli stessi risulti, da perizia effettuata con indagine di mercato, anche in maniera sintetica, inferiore ai 1.500,00 euro per ogni articolo da cedere.

CAPO III DISPOSIZIONI FINALI

Art.17 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore e diviene applicabile per effetto della intervenuta esecutività della delibera consiliare che lo approva.